

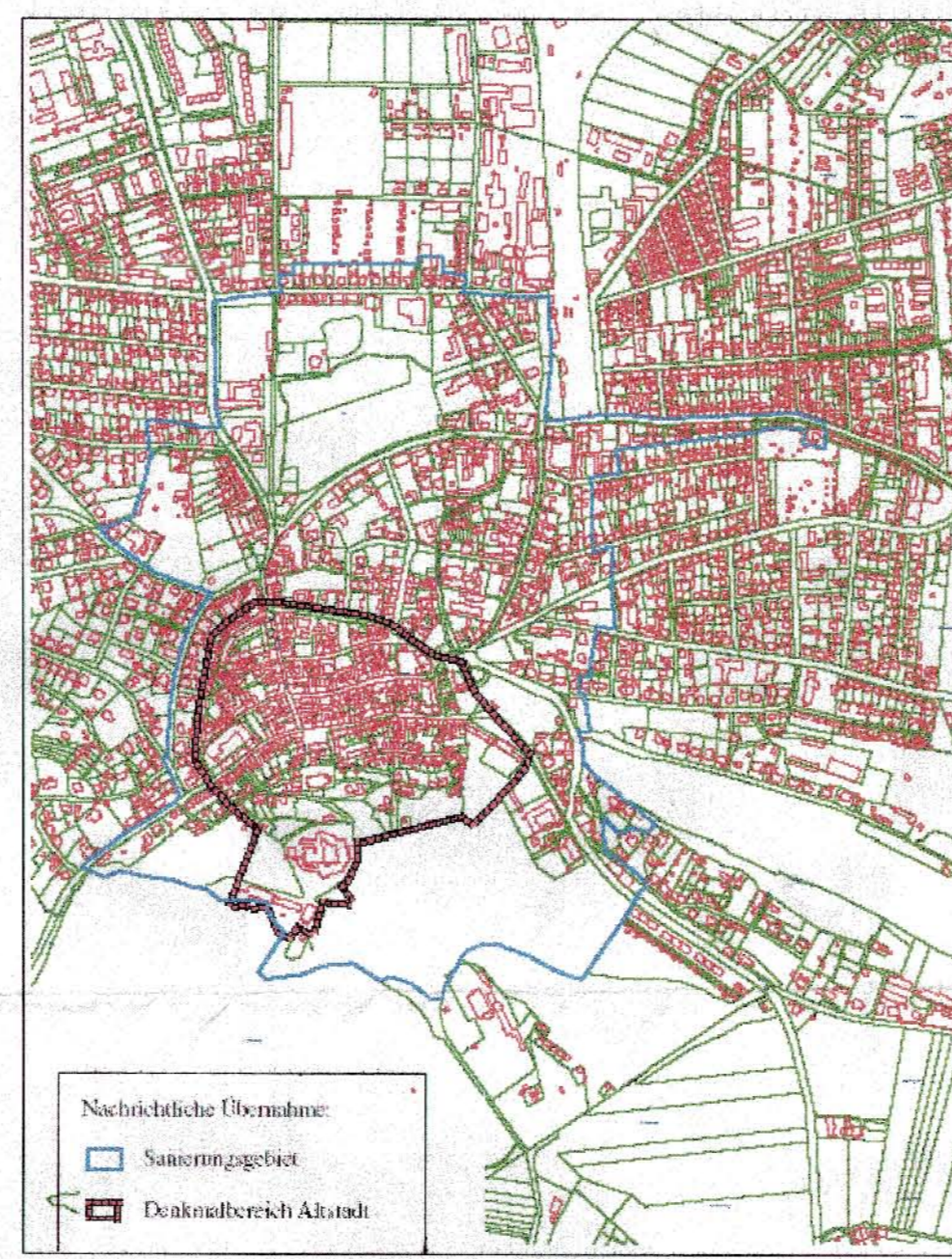
# Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 „Innenstadt III – Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“

## Planzeichnung (Teil A)

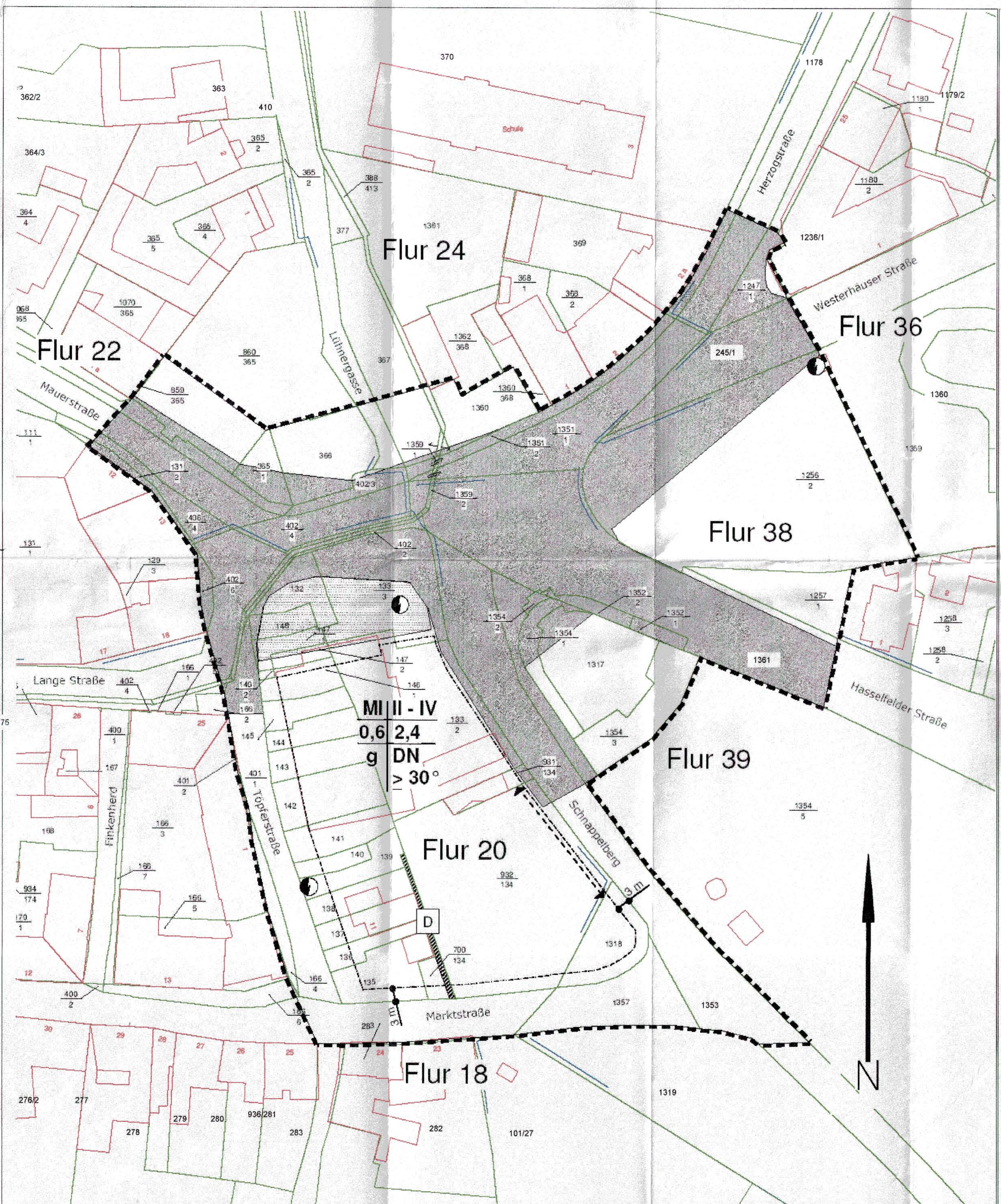
**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Legenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde: Stadt Blankenburg  
 Gemarkung: Blankenburg  
 Flur: 20,22,24,36,38 und 39  
 Maßstab: 1:500  
 Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): 06/2005  
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 28.06.2005  
 Aktenzeichen: AS-2102/05-32

Ansatz aus Top. Karten 1:10.000  
 Blatt Nr. M-32-10-D-4  
 Ausgabejahr: 1997  
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 28.06.2005  
 Aktenzeichen: AS-2103/05-32



Nachrichtliche Übernahme:  
 - Sauerzonngebiet  
 - Deakondbereich Altstadt  
 unmaßstäblich verkleinert



### Erläuterung der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 bis 3 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2,4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): II-IV als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 22, 23 BauNVO)
  - g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen inklusive Fußwegen und Straßenverläufen (Nr. 6.1. PlanzV)
  - Ein- bzw. Ausfahrten (Nr. 6.4. PlanzV): Ein- und Ausfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12. BauGB)
  - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Flurstücksgrenze

## Text (Teil B)

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

**BauNutzungsverordnung (BauNVO)**  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**  
 vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698,704)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA)**  
 vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), geändert durch § 70 Absatz 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**  
 Ausgeschlossen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (Vergnügungsstätten). Zulässig sind Verkaufsflächen von maximal 700 m<sup>2</sup>. Diese Einzelhandelseinrichtungen dürfen keine Auswirkungen entsprechend § 11 Absatz 3 BauNVO haben.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO**  
 Die GRZ ist auf 0,6 festgesetzt.
- Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO**  
 Die GFZ ist auf 2,4 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO**  
 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II-IV als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

**3. Bauweise, Baugrenzen**

- Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO**  
 Die Bauweise ist als geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gemäß der Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Blankenburg (Harz) zulässig.

**6. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche gemäß Nr. 6.1. PlanzV**  
 Die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist aus der Bleistiftskizze zum Kreisverkehr Lühnertorplatz B 6/1 OD Blankenburg übernommen worden.
- Ein- bzw. Ausfahrten gemäß Nr. 6.4. PlanzV**  
 Der Ein- und Ausfahrtbereich ist aufgrund der vorhandenen Bushaltestellen und der Einbahnstraßenregelung im südlichen Teil des Schnappelberges festgesetzt.

**7. Flächen für Versorgungsanlagen**

- Elektrizität gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12. BauGB**  
 Drei Versorgungsanlagen für Elektrizität sind entsprechend dem Bestand festgesetzt.

**9. Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB**  
 Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche mit Strauchpflanzungen anzulegen und zu pflegen.

**14. Regelungen für den Denkmalschutz**

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**  
 Die Stadtmauer als Baudenkmal „Historische Stadtmauer und sechs Türme“ ist nachrichtlich als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, übernommen.

**15. Versiegelung**

- Grundstückseinfahrten und Stellflächen sind mit Rasengitterplatten, Rasenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien zu gestalten. Der Fugenanteil soll mindestens 30% betragen.

**II. Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 90 BauO LSA)**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich des Teilbebauungsplanes Nr. B 01/05 „Innenstadt III-Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“.

Damit tritt die Gestaltungsatzung der Stadt Blankenburg (Harz) für diesen Bereich außer Kraft.

- Es sind Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig.
- Für die Dachdeckung einschließlich Dachaufbauten sind Ziegel oder adäquate Beton-dachsteine zu verwenden. Es können eingeschränkt Holz- und Schiefer zugelassen werden. Dachdeckungen sind nur analog der RAL-Farbkarte in ortstypischen Farben zulässig.
  - Feuerrot (RAL-Nr. 3009)
  - Kamrot (RAL-Nr. 3002)
  - Rubrot (RAL-Nr. 3003)
  - Purpurrot (RAL-Nr. 3004)
  - Braunrot (RAL-Nr. 3011)
  - Tomatenrot (RAL-Nr. 3013)
  - Korallenrot (RAL-Nr. 3016)
- Dachbegrenzung ist zulässig.
- In großen Dachflächen sind Giebeln erforderlich.
- Die Giebeln sollen nicht aus Metall hergestellt werden.
- Dachanschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen nicht sichtbar sind.

- Generell unzulässig für Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.
- Generell unzulässig sind die Farben der Farbreihe: Pink, Lila, Schwarz sowie alle Leucht- und Signalfarben.
- Fenster sind als stehende Formate oder Fenstergruppen anzuordnen zu lassen.
- Werbeanlagen und Warenautomaten sind von der Stadt Blankenburg (Harz) genehmigen zu lassen.
- Einfriedrungen als bauliche Anlagen haben die mittlere Höhe der prägend vorhandenen Einfriedrungen aufzunehmen. Als Materialien sind nur Holz, in Form von Staketenzaunen, Natursteine, verputzte Mauerwerk oder Ziegelmauern sowie Metallgitterzäune in guss- oder schmiedeeiserner Ausführung zugelassen.
- Hecken sind besonders zu befürworten.
- Mauern können mit immergrünen Rankgeholzen bepflanzt werden.
- Es ist mindestens 1/3 der Stadtmauer zu erhalten. Der weitere Verlauf der Stadtmauer ist durch Aufpflasterung kenntlich zu machen.
- Verstoße gegen die örtliche Bauvorschrift können nach § 88 BauO LSA mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**Pflichten**

Aufgrund des § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 90 BauO LSA wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 23.06.2006 die Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 „Innenstadt III-Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht erlassen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 28.06.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Verfahrens für den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 28.05.2005 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 06/05 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 28.06.2005 die Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Bereich des Teilbebauungsplanes Nr. B 01/05 beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB am 28.05.2005 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 06/05 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht. Die Satzung über die Veränderungssperre ist am 28.05.2005 in Kraft getreten. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Mit Schreiben vom 07.06.2005 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 11 Absatz 4 BauGB beteiligt. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 15.09.2005 den Planentwurf und die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 22.09.2005 und vom 05.10.2005 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 14.11.2005 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Hier wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Einbringung der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 03.03.2006 die abgegebene Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 04.03.2006 den Planentwurf, die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht und die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, die Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.02.2006 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden wurden diese mit Schreiben vom 20.03.2006 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Teilbebauungsplanes Nr. B 01/05 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2006 bis einschließlich 17.05.2006 zu den üblichen Sprechzeiten öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 01.04.2006 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 03/06 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister

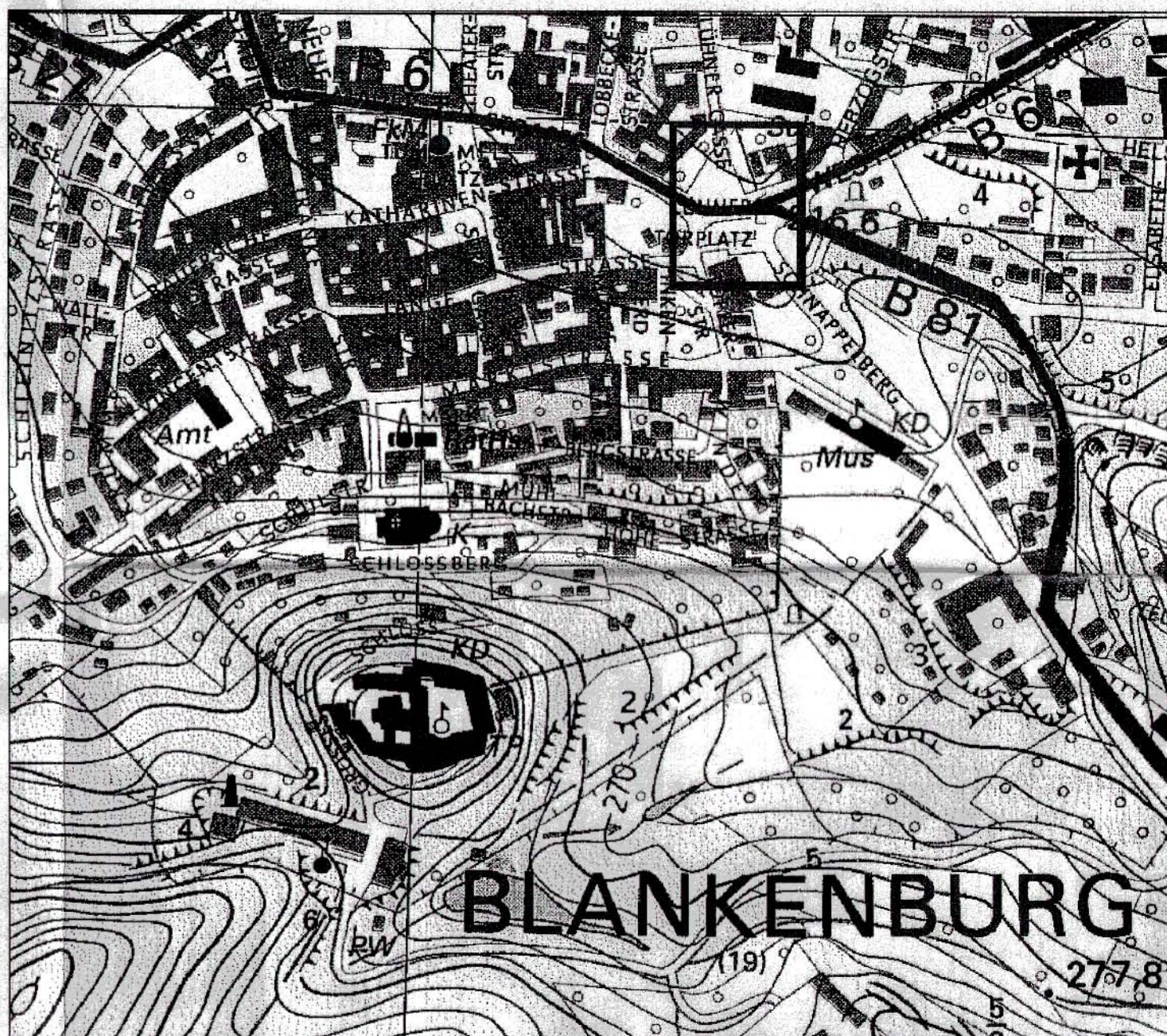
12. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 23.06.2006 die abgegebene Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister

13. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 23.06.2006 den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 „Innenstadt III-Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden unterliegenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 „Innenstadt III-Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“ wird hiermit ausfertigt. Blankenburg (Harz), den 30.06.2006  
 Der Bürgermeister

15. Der Satzungsbeschluss des Teilbebauungsplanes Nr. B 01/05 „Innenstadt III-Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange an diesem Tag von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am 08.07.2006 im Amtsblatt Nr. 07/06 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 in Kraft tritt. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter gemäß § 44 BauGB auf die Geltendmachung von Planungsentscheidungsansprüchen und auf das mögliche Erlöschen dieser Ansprüche hingewiesen worden. Die Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 „Innenstadt III-Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“ ist am 08.07.2006 in Kraft getreten. Blankenburg (Harz), den 03.07.2006  
 Der Bürgermeister

16. Innerhalb von zwei Jahren wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht. Blankenburg (Harz), den 24.02.2008  
 Der Bürgermeister



**Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. B 01/05 „Innenstadt III-Lühnertorplatz, Blankenburg (Harz)“**

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) M 1:500 und dem Text (Teil B)

Stand: Mai 2006

Planverfasser: Stadt Blankenburg (Harz)  
 Fachbereich II  
 Fachgruppe Bauverwaltung  
 Planung  
 Harzstraße 3  
 38889 Blankenburg (Harz)